INFORME PERICIAL

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

TRIBUNAL/JUZGADO/FISCALÍA	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA
No. de Proceso	11333202201583
Nombre y Apellido del Perito/a	Diego Hernán Tapia Gutiérrez
Profesión, Oficio, Arte, o Actividad calificada	ARQUITECTO-ARQUITECTURA/DISEÑO/ AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
No. de Calificación y Acreditación	12310456
Fecha de terminación de la calificación y acreditación	09 de mayo de 2025
Dirección de contacto	Manuel Valverde y Manuel Vivanco, Lojana de Turismo
Teléfono fijo de contacto	072574526
Teléfono celular de contacto	0985158489
Correo electrónico de contacto	estructuralestudio2022@gmail.com

2. ANTECEDENTES

- En virtud del sorteo realizado a través del sistema SATJE, en la ciudad de Loja a los 26 días del mes de enero del año 2024 se me notifica vía correo electrónico que he sido designado como PERITO AVALUADOR para proceder a realizar la diligencia de retasa del 100% del bien inmueble embargado dentro del juicio No. 11333202201583.
- En acatamiento de la designación en mención, el día 1 de febrero de 2024 comparecí en las oficinas de la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Loja, con la finalidad de posesionarme en el cargo encomendado a mi persona e

inmediatamente procedí a realizar la investigación correspondiente en el cuaderno procesal y seguidamente la visita in situ.

- Con fecha 9 de febrero, siendo la 16H45, se procedió a realizar diligencia en presencia de las partes interesadas, prestándose todas las facilidades del caso llevando la misma sin novedad alguna.
- El objetivo de la presente diligencia es dar cumplimiento a lo dispuesto por su autoridad con la finalidad de poner a su conocimiento y consideración el actual informe pericial, en el formato solicitado por el Consejo de la Judicatura y con los acápites fundamentales para revelar la estimación del avalúo o retasa del bien inmueble objeto del presente proceso.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS, METODOLOGIA A APLICARSE

Para el avaluó del inmueble se utilizó las siguientes consideraciones técnicas:

- Revisión de documentación del predio (estado catastral municipal, certificados liderados emitido por el Registro de la Propiedad), documentos facilitados en la Unidad Judicial Civil del Cantón Loja.
- Inspección del bien inmueble, toma de datos.
- Verificación del estado actual del inmueble. Se adjunta fotografías.
- Levantamiento de información de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo

Para el avaluó del inmueble se **utilizó** la siguiente metodología: Ver Anexos

- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO **(TERRENO)**
- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. **(CONSTRUCCIÓN)**
- MÉTODO LINEAL **(DEPRECIACIÓN)**

3.1. Inspección

Lugar, fecha y hora de la diligencia: Loja, 1 de febrero de 2024, a las 16h45.
En presencia de la parte interesada, se realizó la inspección in situ, donde se pudo hacer el levantamiento de la información respectiva.

3.2. Información del predio

UBICACIÓN: El departamento se encuentra ubicado en la calle Chinchipe y calle Rio Cenepa parroquia San Sebastián, barrio Orillas del Zamora, cantón y provincia de Loja dentro de la zona urbana.		
PARROQUIA: San Sebastián	**CANTÓN:** Loja	**PROVINCIA:** Loja
LONGITUD: 699031.906 E	**LATITUD:** 9559254.864S	**ZONA GEOGRAFICA:** 17S
CLAVE CATASTRAL: Según certificado linderado: **532008030040801** Según Jefatura de Avalúos y Catastros : **1101010102023001001010 01**		

DEPARTAMENTO NRO. 103 TIPO BM-16 DEL BLOQUE VILLONACO

LINDEROS Y DIMENSIONES SEGÚN CERTIFICADO LINDERADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

POR EL NORTE, en la longitud de (6.30) metros, con Áreas verdes:

POR El SUR, en la longitud de (8.30) metros, con el departamento ciento cuatro;

POR El ESTE, en la longitud de (10.15) metros, con Áreas verdes; y,

POR EL OESTE, en la longitud de (10.15) metros, con Áreas de circulación; Arriba: en una superficie de (74.00) metros cuadrados, con el departamento doscientos tres: Abajo: en una superficie de (74.00)

metros cuadrados, con el suelo.

AREA DE TERRENO: 79.25 m2, con una alícuota de (12.50) por ciento.

AREA DE COSTRUCCION: 79.25 m2, con una alícuota de (12.50) por ciento.



ACCESIBILIDAD:

El predio está localizado al sur oriente de la ciudad de Loja, barrio Orillas del Zamora, sector Estadio Reina del Cisne, su acceso principal es por la Av. Orillas del Zamora, la misma que nos lleva al parqueadero comunal, y también tiene acceso por la calle Chinchipe.

CARACTERISTICAS FISICAS DE PREDIO:

CARACTERISTICAS DEL PREDIO								
Estado del bien			**Forma**		**Topografía**			
Vacío			Regular	**x**	Plana	x		
Construida	**x**		Irregular		Pendiente	**0**	%	
En construcción	100	%						
Esquinero	x		**Riesgos, amenazas**			**si**	**no**	
Intermedio	**x**						x	

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

ESTADO Y CONDICIÓN DEL INMUEBLE: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE			
RECUBRIMIENTO VIA	Asfalto	RED TELEFÓNICA	Existe
ALUMBRADO	Existe	ACERAS	Existen
ALCANTARILLADO	Existe	BORDILLOS	Existen
AGUA POTABLE	Existe	TRANSPORTE PUBLICO	Existe

3.3. Información construcción existente

DESCRIPCIÓN ESPACIAL:

El departamento se encuentra distribuido en Sala, comedor y cocina en un solo ambiente. Estos espacios se conectan mediante un pasillo con los tres dormitorios y el único baño compartido. La cocina conecta con un espacio adecuado para área de lavado y secado.

El único acceso conecta en este caso con el comedor, no cuenta con baño social. Con respecto al garaje, este es comunal, y se ubica frente al primer bloque, y su acceso es por la Av. orillas del Zamora. Los dormitorios cuentan con su respectivo armario, de igual forma la cocina con sus muebles. La cocina fue remodelada hace poco tiempo, se cambió muebles bajos, altos, cerámica y recubrimiento de mesón.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA:

DESCRIPCION	AREA (79.25 m2)
NIVEL	**PLANTA ÚNICA**
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón simple
SOBREPISOS	Cerámica- parquet
ESCALERAS	No existe
CUBIERTA	Losa
TUMBADO	No existe
PAREDES EXTERIORES	Ladrillo
PAREDES INTERIORES	Ladrillo
PUERTAS EXTERIORES	Madera panelada
PUERTAS INTERIORES	Madera tamborada
VENTANAS	Hierro – vidrio
MUEBLES DE COCINA	Melamina- playwood
CLOSETS	Madera -playwood
PIEZAS SANITARIAS	Tipo Edesa
GRIFERIA	Cromada
DUCHAS	Eléctrica
INST. ELECTRICAS	Existen
INST. SANITARIAS	Existen
PINTURA EXTERIOR	Existen
PINTURA INTERIOR	Existen
REVESTIMIENTO EXTERIOR	Existen
REVESTIMIENTO INTERIOR	Existen
INSTALACIONES EPECIALES	No existe
USO	**VIVIENDA**
AREA DE CONSTRUCCION	**79.25 m2**

3.4. Avaluó

De acuerdo al análisis e investigación de venta de predios en condiciones similares u homogéneas, tal y como se recomienda el en la metodología para avaluó de bienes inmuebles, se procedió a aplicar el método de FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO para predios urbanos, valores que se detallan en el punto 5 del presente documento, y como se obtuvieron. Se realizó la respectiva investigación para encontrar predios similares con el fin de aplicar el método comparativo de mercado, sin embargo, para el avaluó del terreno se tomó como referencia el avaluó comercial municipal, ya que, por tratarse de un edificio de apartamentos, se cuenta con el mismo

avaluó comercial de terreno para todos, lo que es válido para obtener el precio del suelo por metro cuadrado. De la misma manera, para la valoración de la construcción, se tomaron en cuenta los valores de inversión inicial (año 2013), para la obtención de un avalúo constructivo ajustado al estado actual de la vivienda (2024).

VALORES DE AVALUO CATASTRAL MUNICIPAL			
	TERRENO	CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
MUNICIPAL	$ 16050,63	$ 14433,77	$ 30484,40

VALORES REFERENCIALES DE TERRENOS DEL SECTOR			
Terreno	Área (m2)	Valor/m2	Observaciones
Referenciaa 1	79,25	16050,63	Inmueble de similares características
Referencia 2	371,00	305,000	Inmueble de similares características
Promedio Aritmético		499,37	Valor promedio en el sector

En detalle, estos valores se resumen de la siguiente manera:

CUADRO RESUMEN RETASA DEL BIEN INMUEBLE			
Descripción	MEDIDAS	COSTO	COSTO TOTAL
Lote de terreno	79,25,00m2	$499,37	$39575,07
Construcción	79,25,00m2	$136,19	$10793,54
TOTAL			$50368,61

ES: CINCUENTA MIL TRES CIENTOS SESENTA Y OCHO CON 61/100 DOLARES AMERICANOS

4. CONCLUSIONES

Una vez analizados los aspectos físicos y técnicos indicados y de todas las variables que influyeron en el proceso de pericia, me permito emitir el reavalúo actualizado y vigente del presente inmueble correspondiente al 100% de la cuota embargada, en la cantidad de:

CINCUENTA MIL TRES CIENTOS SESENTA Y OCHO CON 61/100 DOLARES AMERICANOS ($50368,61)

Debido a que son tres propietarias, el monto correspondiente al 33,33% de la cuota embargada, en la cantidad de:

DIEZ Y SEIS MILSETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 85/100 DOLARES AMERICANOS ($16787,85)

5. DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO

Considerando que el presente proceso de pericia corresponde a una retasa de bien inmueble, lo cual permite y autoriza un análisis en disminución de los valores de los elementos que integran la totalidad del bien inmueble; en este contexto, me he permitido utilizar el análisis comparativo de mercado y la aplicación de factores correctivos que inciden en la revaloración de la tierra urbana y, del mismo modo, se ha tomado en cuenta y puesto en valor las características técnicas constructivas propias de la vivienda con sus respectivos factores de corrección (depreciación).

EXPLICACION METODOLOGIA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (TERRENO)

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. (CONSTRUCCIÓN)

MÉTODO LINEAL (DEPRECIACIÓN)
CÁLCULOS VALOR COMERCIAL CONSTRUCCIÓN

Cálculo depreciación

SIMB.	DESCRIPCIÓN	VALOR	ONSERVACIÓNES
Ii	Inversión inicial	12427,61	Según avaluó municipal año 2013
Te	Tiempo de estimación en años	50 años	
Vr	Valor residual	5000	

12427,61 – 5000.00 = 7427,61

7427,61/ 50 = $148,55 x año

$148,55 x 11 años (hasta la fecha) = $1634,07

Depreciación hasta la fecha= $1634,07

Cálculo costo por reposición

SIMB.	DESCRIPCIÓN	VALOR	ONSERVACIÓNES
Vc	Valor comercial		
Ct	Costo Total de la Construcción	$12427,61	Según avaluó municipal año 2023
D	Depreciación	$1634,07	

Vc= Ct-D

Vc= 12427,61 – 1634,07

Valor comercial construcción = $10793,54 a la fecha

CON RESPECTO DEL VALOR DEL SUELO (Urbano) Y LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS: Al momento de realizar la investigación e inspección del sector en donde se encuentra emplazada la propiedad a ser valorada, se pudo encontrar tres

5. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que el presente informe lo realicé de manera independiente, adicionalmente me permito manifestar que corresponde a mi perspectiva profesional veraz, así como también puedo manifestar que toda la información que he proporcionado en el presente instrumento es auténtica y fehaciente.

6. FIRMA Y RÚBRICA

Particular que expongo a su autoridad para los fines legales pertinentes

DIEGO HERNAN TAPIA GUTIERREZ

Arq. Diego Tapia Gutiérrez

PERITO CONSEJO DE LA JUDICATURA

C.I. 1104087422

Nro. De calificación 12310456

Tec. Janneth Lucia Castillo Valarezo

DEPOSITARIA JUDICIAL OCACIONAL

C.I. 1103666580

predios referenciales con características aproximadas al predio de estudio. La primera referencia es un departamento que se encuentra en la primera planta alta del bloque uno donde se encuentra el predio en estudio, con una extensión igual de 79.25 m² con un valor comercial de $ 50,000.00; el segundo predio ubicado a 300 m en la calle Macara entre Azuay y Rocafuerte con una extensión de terreno de 371.00 m² con un valor comercial de $ 305000.00. No se puedo obtener más datos de predios que estén a la venta por el sector para obtener el valor comercial del terreno, sin embargo con estos datos y realizando cuadros comparativos con el departamento de avalúos y catastros de Municipio de Loja, se pudo obtener un valor por metro cuadrado de acuerdo al sector.

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO (Urbano): A las referencias localizadas se procedió a aplicar factores de corrección del valor del suelo urbano obteniéndose los siguientes resultados:

FACTORES DE CORRECIÓN DEL VALOR DEL SUELO		
Descripción	Referencia 1	Referencia 3
Relieve	1,00	1,00
Forma	1,00	1,00
Drenaje	1,00	1,00
Riesgo	1,00	1,00
Vias de comunicación	1,15	1.15
Poblaciones cercanas	1,00	1,00
Ubicación de manzana	1,00	1,00
Infranestructura basica	1,00	1,15
FACTOR CORRECTIVO	**1,01**	**1,03**

Con estos valores obtenidos como factor correctivo se procedió a calcular el valor por metro cuadrado de los terrenos:

Descripción	Área (m2)	Precio lote ($)	Fac. Negociación	Fac. Correctivo	Valor/m2
Referencia 1	79,25	16050,63	0,95	1,01	**194,32**
Referencia 3	371,00	305000,00	0,95	1,03	**804,42**

VALOR PROMEDIO DE TERRENO REFERENCIAL EN EL SECTOR	499,37

CONSEJO DE LA JUDICATURA

ANEXO FOTOGRAFICO



























